

Nota da Reunião de 12 de junho de 2025

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – MUDANÇAS E RESULTADOS EM 2025

Introito

O Comitê de Mercado do NRE-Poli discutiu em reunião de 12 de junho de 2025 o desempenho do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e as principais recentes mudanças, com destaque para a criação da Faixa 4. Vladimir Iszlaji, Diretor de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) trouxe os dados que embasaram as discussões que se seguiram.

Esta nota reflete os principais pontos discutidos pelos membros do Comitê.

1. Proposições e alterações do PMCMV

Foram propostas revisões nos valores de teto da faixa 2, na ampliação das faixas de renda existentes e na incorporação de nova faixa para atender parte então suprida pelo SBPE, atualmente limitada pela redução de disponibilidade nesse ambiente (vide panorama das diferentes fontes de funding no item 3 adiante), bem como a criação da Faixa 4, a seguir detalhadas.

1.1 Valores teto da faixa 2

O cenário para os municípios com população até 300 mil habitantes, correspondentes às colunas 3 e 4 no Quadro 1 a seguir, têm mais de 50% da originação de contratos de financiamento no âmbito do PMCMV, com valores dos imóveis superiores a 90% dos tetos dessas faixas, evidenciando a necessidade de revisão do programa nos tetos da Faixa 2.

A proposição de revisão encontra-se apresentada no Quadro 2, que ajusta para populações descritas na coluna 2 (300 a 750 mil habitantes), os tetos praticados na coluna 3, referente a populações de 100 a 300 mil habitantes. De forma análoga, os tetos para cidades com até 300 mil habitantes (coluna 4) seriam elevados aos montantes antes definidos para o segmento de populações entre 100 e 300 mil habitantes (coluna 3).

COMITÊ DE MERCADO
reunião de 12 de junho de 2025

2

Quadro 1 – Proporção de municípios com valores de imóveis superiores a 90% do teto da faixa2.

Recorte Populacional/Territorial		1	2	3	4
		Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes	Municípios com população menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes	Municípios com população menor que 300 mil e maior ou igual a 100 mil habitantes	Municípios com população menor que 100 mil habitantes
A	Grande Metrópole Nacional e Metrópoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	25%	64%	33%	80%
B	Metrópoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	10%	36%	55%	72%
C	Capitais Regionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	17%	31%	59%	70%
D	Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais			70%	46%

Proporção de Municípios com mais de 90% do Teto

Recorte Territoriais com situações críticas

Quadro 2 – Valores dos tetos e alterações propostas

VALORES DOS TETOS ATÉ ABRIL/2025

Recorte Populacional/Territorial		1	2	3	4
		Municípios com população maior ou igual a 750 mil habitantes	Municípios com população menor que 750 mil e maior ou igual a 300 mil habitantes	Municípios com população menor que 300 mil e maior ou igual a 100 mil habitantes	Municípios com população menor que 100 mil habitantes
A	Grande Metrópole Nacional e Metrópoles Nacionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	R\$ 264 mil	R\$ 250 mil	R\$ 230 mil	R\$ 200 mil
B	Metrópoles e seus respectivos Arranjos Populacionais	R\$ 255 mil	R\$ 245 mil	R\$ 225 mil	R\$ 195 mil
C	Capitais Regionais e seus respectivos Arranjos Populacionais	R\$ 250 mil	R\$ 245 mil	R\$ 220 mil	R\$ 190 mil
D	Centros Sub-Regionais, Centros de Zona e Centros Locais e seus respectivos Arranjos Populacionais		R\$ 220 mil	R\$ 210 mil	R\$ 190 mil

ALTERAÇÕES PROPOSTAS:



Unificar os Limites das colunas 2 e 3 Elevando o teto da atual coluna 3

Elevação dos limites da atual coluna 4 para a atual coluna 3

Tal proposição não foi incluída para o novo PMCMV, vigente desde 2023, aprovada pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) em abril de 2025, mesmo que evidenciada a questão de atingimento do limite dos imóveis financiados perto do teto.

COMITÊ DE MERCADO
reunião de 12 de junho de 2025

3

1.2 Alteração nas faixas de renda existentes

Com vistas a expandir o acesso do Programa a um número maior de famílias, a revisão de 2025 alterou as faixas de renda conforme Quadro 3 a seguir.

Os respectivos valores máximos dos imóveis estão presentes no Quadro 4.

Quadro 3 – Alteração do PMCMV para as diferentes faixas de renda

- **Faixa 1:** Renda máxima aumentou de R\$ 2.640 para R\$ 2.850 (aumento de + 7,95%)
- **Faixa 2:** Renda máxima aumentou de R\$ 4.400 para R\$ 4.700 (aumento de + 6,81%)
- **Faixa 3:** Renda máxima aumentou de R\$ 8.000 para R\$ 8.600 (aumento de + 7,50%)

Quadro 4 – Valor máximo do imóvel financiado por faixa

Faixa	Valor máximo do imóvel financiável
Faixa 1 (até R\$ 2.850)	R\$ 264.000
Faixa 2 (R\$ 2.850,01 a R\$ 4.700)	R\$ 264.000
Faixa 3 (R\$ 4.700,01 a R\$ 8.600)*	R\$ 350.000
Faixa 4 (R\$ 8.600,01 a R\$ 12.000)	R\$ 500.000

* A partir de abril/2025, as famílias enquadradas na Faixa 2 estão autorizadas a financiar imóveis sob as condições da Faixa 3 (juros e valor máximo de imóvel)

1.3 Extinção do limite mínimo de renda

O fim do limite mínimo de renda foi medida proposta, capaz de permitir a uma família enquadrada numa faixa de renda, adquirir um imóvel enquadrado em faixa superior, consideradas as condições de concessão de financiamento dessa faixa superior.

Um tomador do financiamento enquadrado na Faixa 2 estava limitado ao teto de R\$264mil, mesmo que a sua renda possibilitasse o financiamento de uma unidade de valor maior, levando esse tomador a financiar no SFH, a juros maiores que o Faixa 3.

Tal mudança foi aceita para a Faixa 3, de forma que o tomador enquadrado na Faixa 2, tendo renda e condições de crédito suficientes, pode financiar imóveis com valor de até R\$350mil, conforme indicado no Quadro 5 a seguir.

Quadro 5 – Alteração do PMCMV quanto ao limite mínimo de renda do Faixa 2

DESDE ABRIL/2025:

As famílias enquadradas na Faixa 2 que tiverem renda e condições de crédito suficientes podem financiar imóveis de até R\$ 350 mil



MEDIDA AMPLIA O ACESSO À MORADIA POR FAMÍLIAS DE BAIXA RENDA ENQUADRADAS NO FAIXA 2, GARANTINDO OS BENEFÍCIOS DO MCMV

1.4 Criação da Faixa 4

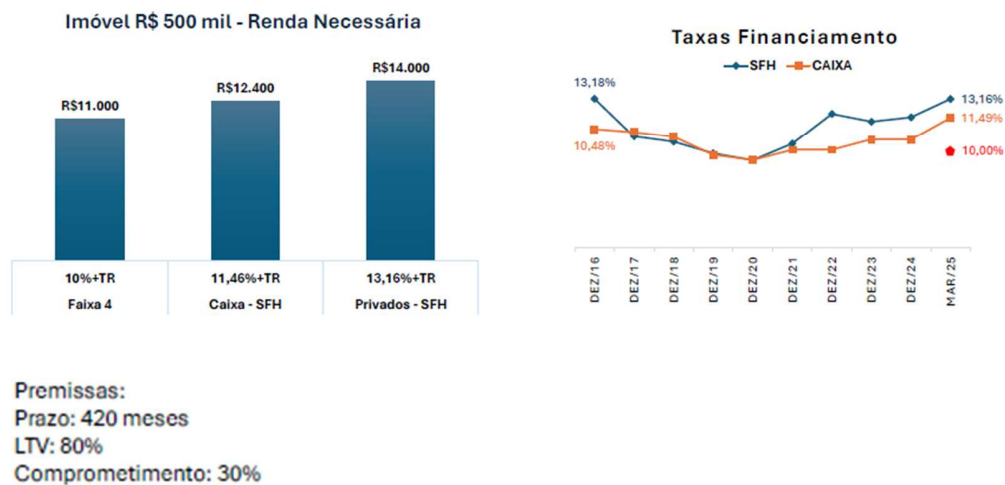
O público-alvo são famílias com renda entre R\$8mil e R\$12mil, oferecendo financiamento a imóveis de R\$500mil de valor máximo, com taxa de juros de 10% ao ano além da Taxa Referencial (TR) e prazo de pagamento em até 420 meses (35 anos). A meta do governo é contratar 120 mil unidade nessa faixa até 2026, com recursos de R\$15bilhões do FGTS e R\$15bilhões do Fundo Social do Pré-Sal (FSPS), totalizando R\$30bilhões para essa modalidade.

A Medida Provisória (MP) 1.291 de 23 de junho de 2025, aprimora o mecanismo do FSPS, altera a Lei 12.351 de 22 de dezembro de 2010, incorpora mudanças relevantes

para a aplicação dos recursos do FSPS, priorizando áreas estratégicas, como Habitação de Interesse Social, Infraestrutura Social e Hídrica. O texto da MP assegura que as famílias elegíveis ao PMCMV, instituída pela Lei 14.620 de 13 de julho de 2023, serão contempladas nos programas e projetos financiados pelo FSPS, reforçando uma nova fonte de alocação de recursos para a habitação. Estima-se em 1,4 milhões de pessoas possuem renda enquadrada na Faixa 4.

Quadro 6 – Condições do Faixa 4 no PMCMV

As condições do Faixa 4 permitem que uma Família com renda de R\$ 11 mil financie um imóvel de R\$ 500 mil

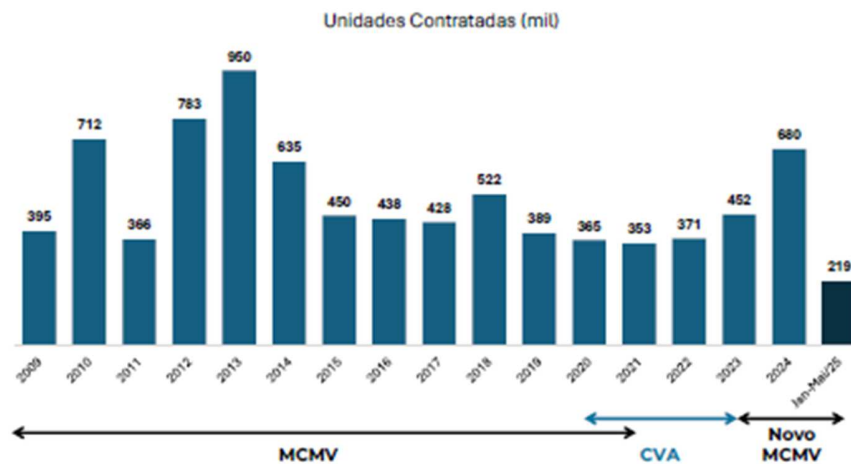


2. Overview do Mercado do PMCMV em 2025

Desde o seu lançamento em 2009, o PMCMV contratou 8,5 milhões de habitações, conforme ilustrado no Gráfico 1.

O Município de São Paulo vem se destacando cada vez mais na contratação. Em 2024, das 680 mil contratações no Brasil, 47 mil contratos assinados no PMCMV foram em São Paulo, 7 mil em João Pessoa e 6 mil no Rio de Janeiro, os 3 primeiros com mais contratações, conforme Gráfico 2.

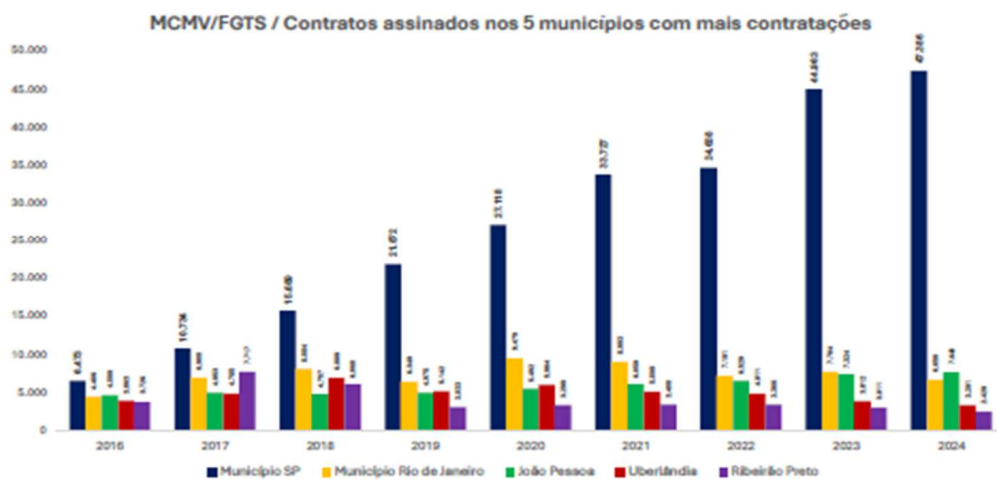
Gráfico 1 – Unidades contratadas anualmente no PMCMV



O Programa MCMV contratou 8,5 milhões de habitações desde seu lançamento

Fonte: Caixa – Portal FGTS. Elaboração ABRAINC

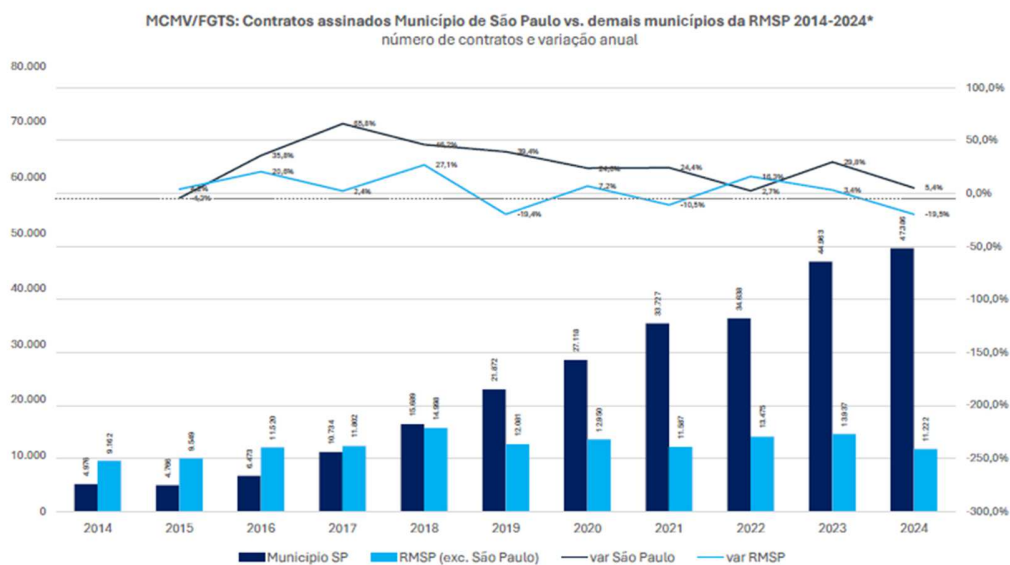
Gráfico 2 – Contratos nos municípios



Fonte: Caixa – Portal FGTS. Elaboração ABRAINC

Em comparação com os demais municípios da Região Metropolitana de São Paulo, o Município de São Paulo, também se destaca largamente, conforme Gráfico 3.

Gráfico 3 – Contratos nos municípios da RMSP



FONTE: Portal do FGTS – Caixa Econômica Federal

Há uma forte concentração da Faixa 3 do PMCMV com 63% do volume de empréstimos das contratações em maio no Município de São Paulo, como mostra o Gráfico 4.

Os recursos do FGTS (Gráfico 5) utilizados para novas contratações do PMCMV mensalmente, tem se mostrado em algo em torno de R\$10 bilhões nos últimos 2 anos, em cerca de 45 mil habitações.

Gráfico 4 – Desempenho por faixas de renda até maio de 2025.

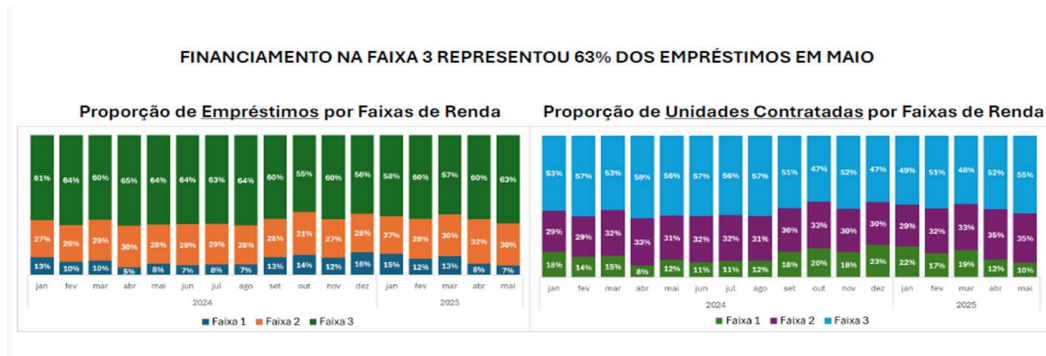
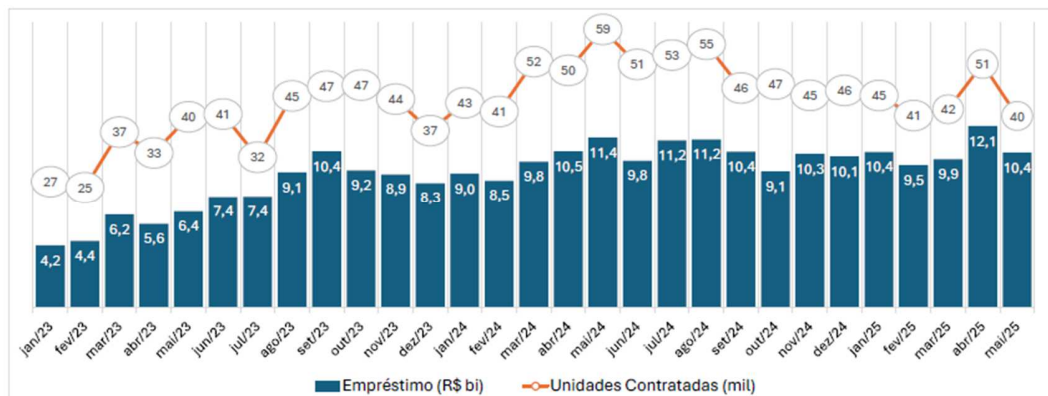


Gráfico 5 – Execução orçamentária FGTS



Fonte: Caixa – Portal FGTS. Elaboração ABRAINC

3. Funding imobiliário residencial

Para melhor ilustrar o panorama macro do funding imobiliário residencial, estão apresentadas a seguir informações sobre o estado atual do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), e como vem se compondo o funding que alimenta o mercado imobiliário residencial, seja para a produção, seja para a aquisição de unidades.

No Gráfico 6 a seguir, que apresenta a captação da poupança entre janeiro de 2021 e

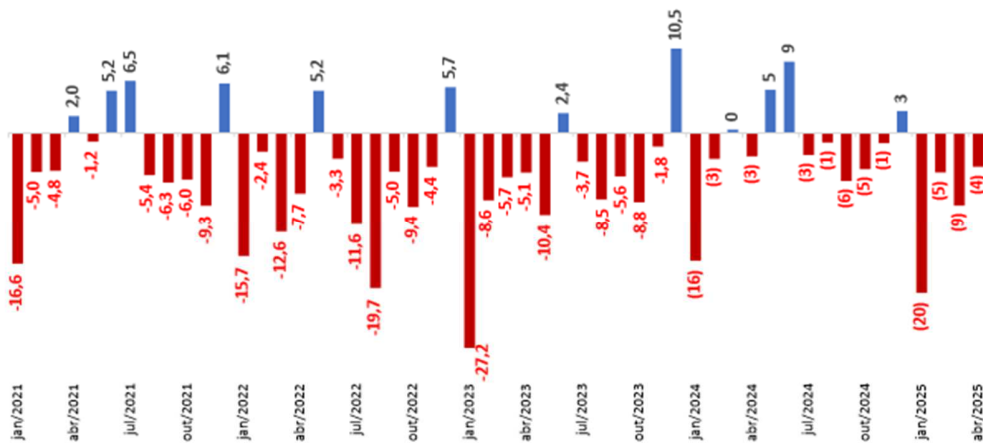
COMITÊ DE MERCADO
reunião de 12 de junho de 2025

9

abril de 2025, houve captação líquida negativa de R\$250 bilhões, significativo ao se considerar que o saldo dos depósitos de poupança em dezembro de 2024 somavam R\$773 bilhões, segundo a Associação Brasileira de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP).

Fonte alternativa relevante de financiamento ao SBPE, a Letra de Crédito Imobiliária (LCI) apresentou volume emitido médio mensal de R\$24 bilhões entre janeiro de 2023 e janeiro de 2024, conforme revelam os Gráficos 7 e 8. Em decorrência do aumento de prazo mínimo para resgate para 12 meses, observa-se um decréscimo no volume para R\$12 bilhões entre fevereiro e agosto de 2024, voltando a subir para R\$22 bilhões no período de setembro de 2024 a abril de 2025, com redução do prazo de resgate para 9 meses, segundo dados da Brasil, Bolsa e Balcão (B3).

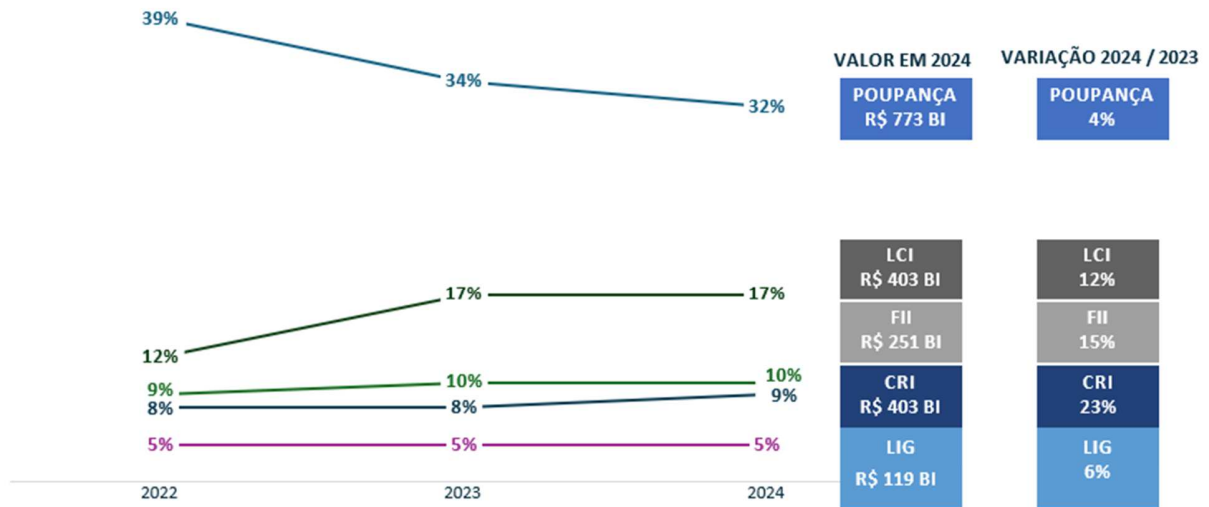
Gráfico 6 – Captação líquida mensal de poupança em R\$ bilhão (SBPE)



COMITÊ DE MERCADO
 reunião de 12 de junho de 2025

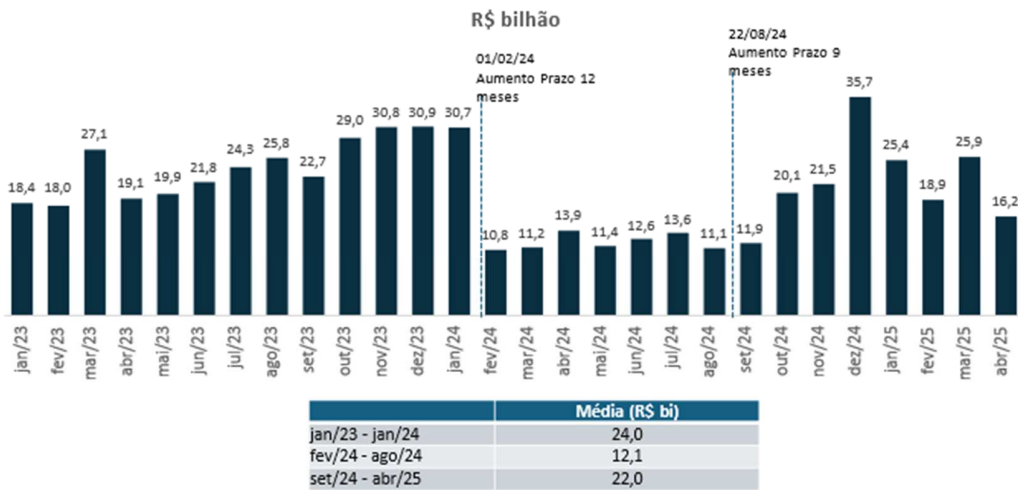
10

Gráfico 7 – Composição do funding imobiliário



Fonte: Abecip

Gráfico 8 – Volume de emissão de LCI em R\$ bilhão



Fonte: B3

4. Discussões Finais

Nas análises e comentários dos membros do Comitê foram destacados os avanços do PMCMV. a Faixa 1, após 2023, com a revisão do programa que voltou ao seu nome original, após ser chamado de Casa Verde e Amarela, passou a ter a versão financiada, e não apenas com subsídio total pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Assim o Faixa 1 financiado, conta com subsídio proveniente do FGTS e taxa de juros de 4,25% a 4,50% ao ano acrescidos da Taxa Referencial (TR).

Outro ponto destacado é que, embora os recursos do FGTS sejam distribuídos proporcionalmente ao déficit habitacional de cada região do país, o Sudeste acaba usando mais esses recursos, principalmente devido ao incentivo que as prefeituras vêm dando à incorporação de projetos de habitação de interesse social.

Esse movimento de dar incentivos ao PMCMV mudou completamente a produção. De 2014 a 2017, a contratação no programa na Região Metropolitana de São Paulo era consideravelmente maior que no município de São Paulo, situação totalmente diferente da atual.

Foi bem comentado o uso da nova fonte de recursos proveniente do Fundo Social do Pré-Sal (FSPS), que abriu espaço para o Faixa 4. Com a estagnação do SPBE e o bom desempenho do FGTS, mas com suas conhecidas limitações, o FSPS se junta aos recursos direcionados a habitação.

Finalmente, um breve comentário para a locação social, destacando o interesse em estruturação de projetos voltados a habitação de interesse social, utilizando recursos do PMCMV para desenvolvimento, provendo valores de locação adequados a camada popular da população.

São membros do Comitê de Mercado do NRE-Poli:

Alessandro Olzon Vedrossi; Carlos Eduardo Terepins; Carolina Gregório; Celso Luiz Petrucci; Cláudio Bruni; Claudio Tavares de Alencar; Daniel Citron; Eliane Monetti; Ely Flávio Wertheim; Fernando Bontorim Amato; Gilberto Duarte de Abreu Filho; João da Rocha Lima Jr.; José Paulo Marzagão; José Romeu Ferraz Neto; Leonardo Lido; Luiz Antônio Nogueira de França; Marcelo Vespoli Takaoka; Mario Rocha Neto; Paola Torneri Porto; Pedro Lodovici; Roberto Aflalo Filho; Roberto Sampaio; Ronaldo Cury; Walter Luiz Teixeira e Wilson Saburo Honda e,

sendo esta Nota firmada por

COMITÊ DE MERCADO
reunião de 12 de junho de 2025

12

Carolina Gregório; Celso Luiz Petrucci; Cláudio Bruni; Claudio Tavares de Alencar; Daniel Citron; Eliane Monetti; Fernando Bontorim Amato; Gilberto Duarte de Abreu Filho; João da Rocha Lima Jr.; José Paulo Marzagão; José Romeu Ferraz Neto; Pedro Lodovici; Roberto Aflalo Filho; Roberto Sampaio; e Wilson Saburo Honda

....na sessão secretariada por Roberto Sampaio, que se encarregou de consolidar, na redação desta nota, o tema tal como foi debatido.